

Uchwała Nr 20/ 2 /2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 10.04.2025 r.

w sprawie złożenia do Walnego Zgromadzenia projektu uchwały dotyczącej zmian Statutu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 75 ust. 7 Statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

Złożyć do Walnego Zgromadzenia projekt uchwały o zmianie Statutu wraz z wnioskiem o zamieszczenie w porządku obrad głosowania nad tymi zmianami.

Projekt uchwały Walnego Zgromadzenia zmieniającej Statut stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Katarzyna Podlecka

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Magdalena Boguta

Załącznik
do Uchwały Nr 20/2/2025
Rady Nadzorczej
SM „Czuby” w Lublinie
z dnia 10.04.2025 r..

UCHWAŁA Nr
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
odbytego w dniach od do r.

w sprawie: uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593) oraz § 79 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się zmiany Statutu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwala się tekst jednolity obejmujący zmiany wykazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Walnego Zgromadzenia
SM „Czuby” w Lublinie
odbytego w dniach
od do

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wprowadza się następujące zmiany:

1) w 92 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.”

2) w § 92 dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:

„6. Kadencja członków Zarządu trwa 4 lata.

7. Do członków Zarządu, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wpisu zmiany § 92 ust. 6 Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, za pierwszy dzień kadencji uznaje się dzień wpisu zmiany § 92 ust. 6 Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.”

3) w § 93 dodaje się pkt 2¹ w brzmieniu:

„sporządzanie projektów planów remontowych poszczególnych nieruchomości w uzgodnieniu z przedstawicielem tej nieruchomości,”

4) w § 95 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.”

5) w § 103 b ust. 1 pkt 1, 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„1) opiniowanie planów gospodarczo-finansowych, w tym planów remontowych poszczególnych nieruchomości, oraz programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla,

2) opiniowanie struktury organizacyjnej oraz stanu zatrudnienia administracji osiedla i domu kultury,

3) opiniowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności,”

lub

„1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu

planów gospodarczo-finansowych i programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla,

- 2) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu struktury organizacyjnej oraz stanu zatrudnienia administracji osiedla i domu kultury,
- 3) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności,”

6) w § 103e dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:

- „6. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla nie może podjąć uchwały w sprawie wydatkowania środków finansowych danej nieruchomości sprzecznej ze stanowiskiem przedstawiciela nieruchomości, z której środki te mają być wydatkowane.
7. Przedstawiciel nieruchomości nie może sprzeciwić się wydatkowaniu środków finansowych z funduszu remontowego reprezentowanej przez niego nieruchomości, jeżeli wydatkowanie to dotyczy realizacji decyzji uprawnionej instytucji publicznej.”

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Walnego Zgromadzenia
SM „Czuby” w Lublinie
odbytego w dniach
od do

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej "CZUBY" w Lublinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "CZUBY" w Lublinie, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
3. Spółdzielnia składa się terytorialnie z osiedli:
 - a) Skarpa,
 - b) Ruta,
 - c) Łęgi,
 - d) Błonie,
 - e) Widok,
 - f) Poręba,

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, zwanej dalej „UPS” (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „USM” (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), postanowień innych ustaw i niniejszego Statutu.

§ 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. W czasie trwania Spółdzielni, jej majątek jest niepodzielny. Przepis ten nie narusza postanowień o podziale Spółdzielni.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków:
 - a) lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) (skreślono),
 - c) odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garaż wielostanowiskowych;
 - 2/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 3/ udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i w ramach tej działalności w szczególności może:

- 1/ zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami / współwłaścicielami/ tych nieruchomości;
 - 2/ nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - 3/ prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie techniczne;
 - 4/ budować lub nabywać lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów;
 - 5/ wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;
 - 6/ zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni;
 - 7/ prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust. 1.
6. Określona w ust. 2 działalność jest zgodna z Polską Klasyfikacją Działalności obejmującą Sekcję F „Budownictwo”, Dział 49 „Transport lądowy oraz transport rurociągowy”, Grupę 64.1 „Pośrednictwo pieniężne”, Dział 68 „Działalność związaną z obsługą nieruchomości” i Sekcję R „Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją”.

§ 5

Spółdzielnia może przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

II. CZŁONKOWIE.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ USM, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ USM.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 UPS stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, (nie dłuższego niż 12 miesięcy), wyboru dokonuje Spółdzielnia.
Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin wyznaczany przez Spółdzielnię oraz sposób wyboru ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 USM, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 USM w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL, nr telefonu lub e-mail, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.

3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

4. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu.

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

A. PRAWA CZŁONKÓW.

§ 8a

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
- 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

- 8) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
 - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

B. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 8b

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany
- 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone),
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni i ustawach.

§ 9 – (skreślony)

C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 10

1. Od uchwał, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje odwołanie jedynie do Sądu, w terminie 6 tygodni od daty doręczenia uchwały Rady Nadzorczej.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu
9. Spółdzielnia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym doręcza dokumenty za pośrednictwem:
 - 1) pracowników Spółdzielni, w przypadku gdy adres dotyczy zasobów Spółdzielni,
 - 2) operatora pocztowego, w przypadku konieczności dostarczenia dokumentu na terenie RP,
 - 3) poczty elektronicznej, w przypadku pisemnego zgłoszenia adresu e-mailowego.

§ 11

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany przez członka adres w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

D. WKŁADY

§ 12 – (skreślony)

§ 13

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie:
 - 1/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
 - 2/ odrębnej własności lokalu,zobowiązana jest uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z zawartą umową.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach zadania, w którym budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów;
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym;
 - 4) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów poszczególnych inwestycji i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

E. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 15

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

F. WKŁADY BUDOWLANE

§ 16 - (skreślony)

§ 17

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i terminy wpłat określa zawarta umowa budowę lokalu.
3. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 17a

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

IV. PRAWA DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 18

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 21

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
- 5) określenie lokalu mieszkalnego, o który osoba się ubiega, w tym jego położenie i powierzchnię;
- 6) wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu;
- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat kredytu na budowę lokalu;
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasady ich usuwania;
- 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego;
- 11) warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy przez obie strony.

§ 22

Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 21, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 23

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 21 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 USM, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 miała wspólnie z byłym członkiem zamieszkiwać. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyбору dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 USM.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² USM.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 24

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu.

§ 25

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 25a

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Podanie przetargu do publicznej wiadomości odbywa się poprzez ogłoszenie w jednej wybranej prasie lokalnej, ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni, wywieszenie informacji w siedzibie Zarządu i Administracjach Osiedli. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ USM;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 USM, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM

4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² USM.

§ 27

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 61 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 USM, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 USM.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 30

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. (skreślono).
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. (skreślono).
5. (skreślono).
6. (skreślono).
7. (skreślono).

§ 31

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 USM. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 32

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. (skreślono).
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 33 – (skreślony)

§ 34

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnej związanej z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 35

W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis § 34 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 36

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 37

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 38

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoby , którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby , które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 38a

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 63 Statutu, przekraczających 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkających, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 39

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , część wkładu budowlanego , a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami .
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

D. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 40 – (skreślony)

§ 41

Przepisy rozdziału o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

§ 42 - (skreślony)

E. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 43

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat;
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego;
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania;
- 10) warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy przez obie strony.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 USM, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 43 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 43 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 43 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 43 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 43 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 47

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 48

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 USM.

§ 48a

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 63 Statutu, przekraczających 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkających, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

V. (skreślony)

§ 49 - (skreślony)

VI. NAJEM LOKALI.

§ 50

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże, członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Zasady doboru najemców oraz lokale przeznaczone do wynajmu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokości czynszu i innych opłat, wysokości kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. ZE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE

§ 52 - (skreślony)

§ 53 - (skreślony)

B. ZE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ

§ 54 - (skreślony)

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61 Statutu;
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust.1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu

umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

C. Z WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA W ODREBNĄ WŁASNOŚĆ

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 57

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków Spółdzielni albo osoby niebędące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego, w wielostanowiskowym garażu.

D. LOKALE UŻYTKOWE ODDANE W NAJEM

§ 58

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego

lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VIII. UŻYWANIE LOKALI

§ 59 – (skreślony)

§ 60 – (skreślony)

IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, hydroforni, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i ust 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
9. Opłaty określone w ust. 1 – 3 i 5, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 62

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 61, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz

regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal).
4. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach, z zastrzeżeniem ust. 5, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 63

1. Opłaty, o których mowa w § 61, powinny być uiszczane do końca każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 61, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 61, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 3¹ Zawiadomienia, o których mowa w ust. 2 i 3, mogą być doręczane – za pośrednictwem:
 - 1) pracowników Spółdzielni, w przypadku gdy adres dotyczy zasobów Spółdzielni,
 - 2) operatora pocztowego, w przypadku konieczności dostarczenia dokumentu na terenie RP,
 - 3) poczty elektronicznej, w przypadku pisemnego zgłoszenia adresu e-mailowego”.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

X. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 64

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 USM.
Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b UPS dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 65

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 7 dni i rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wystąpienia. Na uzasadniony wniosek członka okres ten może ulec skróceniu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 66 - (skreślony)

§ 67 - (skreślony)

§ 68

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 69 - (skreślony)

XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 70

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową oraz estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 71

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 72

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,

- 3) Zarząd,
- 4) Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
Wybór delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, odbywa się w głosowaniu jawnym.
3. (skreślony).
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
6. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
7. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość się zapewnia Zarząd Spółdzielni.
10. Do zwoływania posiedzeń Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i warunków podejmowania przez nią uchwał postanowienia ust. 5-8 stosuje się odpowiednio.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 73

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
2. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia.
W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni, zgodnie z pierwszym tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego.
4. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia.
Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
6. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt

z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 75

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia na piśmie, poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych, na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 76.
Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia winna poddawać pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania; zaś w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – uczestniczyło łącznie co najmniej 2% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:

- dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
- dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
- dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
- dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.

6. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności co najmniej połowy przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.

7. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w ust. 6 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

8. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń, w terminie 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład części Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§78a

1. Członkowie prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na każdej części Walnego Zgromadzenia członkowi Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

§ 78b

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad żadnej ze spraw, nie może też odłożyć ich do następnego posiedzenia, ani odroczyć obrad.
3. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 78c

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną,
 - b) wnioskową,
 - c) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda komisja składa się z 3 do 5 członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

§ 78d

1. Do zadań Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków i pełnomocników obecnych na części Walnego Zgromadzenia,
 - c) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - d) sporządzanie alfabetycznych list zgłoszonych kandydatur w wyborach do organów Spółdzielni oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - e) obliczanie wyników głosowania.
- 1¹. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach do organów spółdzielni.
2. Do zadań Komisji Wnioskowej należy:
 - a) (skreślony)
 - b) przyjmowanie wniosków zgłaszanych w toku obrad i skierowanie ich do Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

§ 78e

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania danej części Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady danej części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. (skreślony).

§ 78f

1. Przewodniczący otwierając dyskusję udziela głosu w kolejności zgłaszających się mówców. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Czas wypowiedzi mówców ogranicza się do 4 minut, a po upływie 4 minut decyzję w sprawie przedłużenia wypowiedzi podejmował będzie Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia. Dyskusja nad sprawozdaniami i oceną działalności odbywa się łącznie.
2. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji w ustalonym czasie.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, że odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas wystąpień.
4. W sprawach formalnych, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania, a za formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - a) ograniczenia czasu wypowiedzi,
 - b) zamknięcia listy dyskutantów,
 - c) przerwania dyskusji,
 - d) głosowania bez dyskusji,
 - e) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - f) zarządzenia przerw w obradach.Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być zgłoszone na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 78g

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru

prezydium części Walnego Zgromadzenia, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy
4. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 78h

W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, Statutu lub Regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał, rozstrzygają Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 79

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału zysku (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 11) uchwalanie zmian Statutu;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz wybór przedstawicieli Spółdzielni na Zjazd przedkongresowy w celu wyboru delegatów na Kongres Spółdzielczości.
Kadencja delegata na zjazd związku trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się w sposób określony w § 85 ust. 1 Statutu;
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Z obrad z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 81

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. RADA NADZORCZA

§ 82

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 83

1. Rada Nadzorcza składa się z 21 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 84

1. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza proporcjonalnie do ilości członków zamieszkałych w danym osiedlu wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym.

§ 84a

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na danej części Walnego Zgromadzenia do przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia uzasadniając odpowiednio każdą zgłoszoną kandydaturę.
2. Kandydatem może być jedynie członek Spółdzielni wchodzący w skład danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
4. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący części Walnego Zgromadzenia ogłasza listę zgłoszonych kandydatów.

§ 84b

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych,

na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych na części Walnego Zgromadzenia.

2. Głosujący pozostawiają na karcie wyborczej tylko tyle nazwisk kandydatów, ile przysługuje mandatów członków Rady Nadzorczej, pozostałe nazwiska skreślają.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny.
4. Przy obliczaniu głosów bierze się pod uwagę karty wyborcze, na których pozostawiono liczbę kandydatów zgodną z ilością mandatów lub mniejszą liczbę tych kandydatów.
5. Karty wyborcze, na których pozostawiono większą liczbę kandydatów od ilości miejsc (mandatów) a także karty ze skreśleniami wszystkich kandydatów są nieważne i nie będą brane pod uwagę przy obliczaniu liczby głosów.
6. Karty wyborcze, na których pozostawiono mniejszą od ilości mandatów liczbę kandydatów są ważne, lecz do obliczenia głosów brane są tylko nazwiska kandydatów nieskreślonych na karcie.
7. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
8. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów tej samej ilości głosów Na dowolnym etapie wyborów, zarządza się dodatkowe głosowanie rozstrzygające O kolejności pomiędzy nimi.
9. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna a wyniki głosowania ogłasza przewodniczący Komisji.

§ 84c

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani przez część Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru przed upływem okresu, na który zostali wybrani, w przypadku niewywiązywania się ze swoich obowiązków.
2. Uchwała w tym przedmiocie zapada większością 2/3 oddanych głosów zgodnie z § 86 ust.1 pkt 1 Statutu.

§ 84d

1. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia członkowie Zarządu w obecności co najmniej połowy przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podejmują czynności mające na celu stwierdzenie wyborów i sporządzają protokół, który zawiera:
 - 1) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia;
 - 2) wykaz kandydatów, którzy w wyniku głosowania uzyskali mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Posiedzenie Zarządu, o którym mowa w ust. 1, z udziałem co najmniej połowy przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołuje Zarząd w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w ust. 1 zostaje podpisany przez przewodniczących uczestniczących w posiedzeniu, o których mowa w § 77 ust. 7 Statutu.
4. O wynikach wyborów do Rady Nadzorczej informuje Zarząd w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w terminie 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od dokonania jej wyboru w trybie § 84d ust. 1-3 Statutu do dnia dokonania wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w tym samym trybie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 86

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ zmiany przynależności do części Walnego Zgromadzenia.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w § 104 ust. 4 Statutu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członków tego organu w pełnieniu czynności. W terminie 1 miesiąca od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady, dana część Walnego Zgromadzenia, która dokonała wyboru zawieszonego członka Rady rozstrzyga o odwołaniu członka Rady lub uchyleniu zawieszenia.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wybierająca go część Walnego Zgromadzenia może dokonać wyboru innego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji.

§ 87

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, oraz nieodpłatnego przekazania na majątek dostawców mediów technologicznych sieci i przyłączy do nowo wybudowanych obiektów realizowanych w ramach inwestycji spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie regulaminu nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

- 19) uchwalanie regulaminu wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
 - 20) uchwalanie regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo–budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy,
 - 21) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym,
 - 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali oraz dzierżawy terenu,
 - 23) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 24) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 25) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
 - 26) uchwalanie regulaminu wyboru członków Zarządu i odwoływania członków Zarządu,
 - 27) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
 - 28) uchwalanie regulaminu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i zasad ich wynagradzania,
 - 29) uchwalanie regulaminu rozliczania wody,
 - 30) uchwalenie regulaminu przetargu na odrębną własność,
 - 31) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji innych organów statutowych Spółdzielni,
 - 32) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 33) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla,
 - 34) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 75 ust. 5 Statutu,
 - 35) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do wytoczenia powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji,
 - 36) uchylanie uchwał Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla, o ile są niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a także w przypadku zagrożenia interesu materialnego Spółdzielni.
Uchylenie uchwał może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej uchwalenia.
 - 37) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 88

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty zebrania.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane również na wniosek członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania przez przewodniczącego Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień § 72 ust. 5-8 Statutu Spółdzielni.

§ 88a

Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:

- przewodniczący Rady Nadzorczej - 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- członkowie prezydium Rady - 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- członek Rady Nadzorczej - 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U.Nr.200, poz.1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 89

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

3. Uchwały Rady Nadzorczej są wywieszane w ciągu 7 dni od daty ich podjęcia na tablicy ogłoszeń w Zarządzie Spółdzielni przez okres 30 dni z wyjątkiem uchwał dotyczących spraw, których zakaz ujawniania wynika z powszechnie obowiązujących przepisów.
4. (skreślony).

§ 90

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 91

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 92

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes i jego zastępcy powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością 2/3 oddanych głosów.
- ~~3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością 2/3 oddanych głosów.~~
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę na czas trwania Kadencji
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Kadencja członków Zarządu trwa 4 lata.
7. Do członków Zarządu, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wpisu zmiany § 92 ust. 6 Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, za pierwszy dzień kadencji uznaje się dzień wpisu zmiany § 92 ust. 6 Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 93

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni i programów działalności kulturalno – oświatowej,
- 2¹) sporządzanie projektów planów remontowych poszczególnych nieruchomości w uzgodnieniu z przedstawicielem tej nieruchomości,

lub

- 2¹) sporządzanie projektów planów remontowych poszczególnych nieruchomości w uzgodnieniu z przedstawicielem tej nieruchomości oraz po konsultacjach z mieszkańcami tej nieruchomości,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) sporządzanie projektów sposobu podziału zysku netto lub pokrycia strat,
- 6) (skreślony)
- 7) (skreślony)
- 8) zawieranie umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - e) zawieranie umów o najem lokali mieszkalnych, użytkowych i dzierżawę terenu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 10) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 13) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10. krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 14) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 63 ust. 2 Statutu,
 - 15) wybór ofert i ustalanie stawek opłat za wynajem lokali użytkowych, powierzchni reklamowych oraz za dzierżawę terenu.

§ 94

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 95

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. **Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.**

§ 95a

W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 96

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. (skreślony)

§ 97 – (skreślony)

§ 98 – (skreślony)

§ 99 – (skreślony)

§ 100 - (skreślony)

§ 101 - (skreślony)

§ 102 - (skreślony)

§ 103 - (skreślony)

F. RADY PRZEDSTAWICIELI NIERUCHOMOŚCI OSIEDLA

§ 103a

1. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla składa się z członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu w poszczególnych nieruchomościach Osiedla.
2. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla działa w przypadku wyboru 50% + 1 przedstawicieli nieruchomości Osiedla.
3. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, wybierają 1 przedstawiciela do Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla na okres 3 lat.
4. Przedstawiciel Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla traci swój mandat na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni zbycia (w tym zamiany) lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, z którym związane jest jego członkostwo w Radzie Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla.
5. Ponadto przedstawiciel Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla może być odwołany przez członków, o których mowa w ust. 1, przed upływem okresu na jaki został wybrany zwykłą większością głosów, na wniosek 1/5 członków w danej nieruchomości lub na wniosek członków danej nieruchomości, w liczbie równej co najmniej dwukrotności liczby głosów jaką Przedstawiciel otrzymał w trakcie wyborów na to stanowisko.
6. W wypadku, o którym mowa w ust. 4 i 5, Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie nieruchomości na dzień przypadający w ciągu 14 dni od momentu dowiedzenia się o utracie mandatu przez dotychczasowego przedstawiciela.

§ 103a¹

1. Wyboru przedstawicieli do Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla dokonuje się na zebraniu członków, o których mowa w § 103a ust. 1
- 1¹. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w zebraniu, o którym mowa w ust. 1. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność do danego zebrania określa Zarząd Spółdzielni, zgodnie z pierwszym tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego.
2. Zebranie zwołuje Zarząd Spółdzielni na dzień przypadający w ciągu 30 dni przed upływem 3 lat od rozpoczęcia kadencji Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla. W przypadku wyborów uzupełniających Zarząd zwołuje zebranie w trybie § 103a ust. 6 Statutu.
- 2¹. Wybory przedstawicieli do Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla w danej nieruchomości są ważne, jeżeli wzięło w nich udział co najmniej 3 uprawnionych do głosowania.
3. O czasie i miejscu zebrania członkowie są zawiadamiani na 7 dni przed jego terminem, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych w danej nieruchomości, na boksie garażowym lub na drzwiach wejściowych do lokalu użytkowego.
4. W przypadku nie dokonania wyboru przedstawiciela nieruchomości w wyznaczonym terminie, na żądanie większości członków posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w nieruchomości zwołuje się kolejne zebranie, na którym członkowie dokonują wyboru - do końca kadencji Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla - innego przedstawiciela.

§ 103a²

1. Wszystkim członkom Spółdzielni uprawnionym do wzięcia udziału w zebraniu wydawane są mandaty uprawniające do udziału w wyborach.
2. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w zebraniu jednej nieruchomości i przysługuje mu jeden głos.
3. Członkowie małoletni biorą udział w zebraniu przez swoich ustawowych przedstawicieli

lub kuratorów.

4. Członkowie - osoby fizyczne mogą brać udział w zebraniu nieruchomości osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu zebrania nieruchomości. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu zebrania.
5. Członkowie – osoby prawne biorą udział w zebraniach przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka. Członkowie – osoby prawne mogą delegować swojego przedstawiciela do jednego zebrania.

§ 103a³

Wybory oraz odwoływanie przedstawicieli Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla odbywają się w głosowaniu jawnym.

§ 103a⁴

1. Kandydatów do Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla zgłaszają członkowie obecni na zebraniu do przewodniczącego zebrania uzasadniając odpowiednio każdą zgłoszoną kandydaturę.
2. Kandydatem może być członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu w danej nieruchomości.
3. Spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie oraz udostępnienie członkom danej nieruchomości kontaktu w formie np. telefonicznej, mailowej lub poprzez administrację osiedla.
4. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący zebrania ogłasza listę zgłoszonych kandydatów.

§ 103a⁵

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania oraz kompetencje Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 103b

1. Do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy:

- 1) ~~uchwalenie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla,~~
 - 2) ~~uchwalanie struktury organizacyjnej oraz stanu zatrudnienia administracji osiedla i domu kultury,~~
 - 3) ~~uchwalenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej w osiedlach,~~
 - 1) **opiniowanie planów gospodarczo-finansowych, w tym planów remontowych poszczególnych nieruchomości, oraz programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla,**
 - 2) **opiniowanie struktury organizacyjnej oraz stanu zatrudnienia administracji osiedla i domu kultury,**
 - 3) **opiniowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności,**
- lub***
- 1) **współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu planów gospodarczo-finansowych i programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla,**
 - 2) **współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu struktury organizacyjnej oraz stanu zatrudnienia administracji osiedla i domu kultury,**
 - 3) **współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności,**
 - 4) **opiniowanie w sprawie zatrudnienia, zwalniania kierownika administracji i jego zastępcy oraz kierownika domu kultury a także sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla,**
 - 5) **rozpatrywanie odwołań mieszkańców od decyzji kierownika administracji osiedla i domu kultury,**

- 6) rozpatrywanie skarg na działalność kierownika administracji osiedla,
 - 7) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności kulturalno-oświatowej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek kulturalno-oświatowych w osiedlu,
 - 8) (skreślony),
 - 9) (skreślony),
 - 10) współpraca z samorządem terytorialnym, jeżeli samorząd taki działa na terenie osiedla,
 - 11) występowanie do Zarządu o wydanie pełnomocnictw kierownikowi administracji na podstawie § 95 Statutu,
 - 12) współpraca z innymi radami przedstawicieli nieruchomości osiedla,
 - 13) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
 - 14) dysponowanie środkami funduszu remontowego i działalności kulturalno – oświatowej w ramach planów gospodarczo – finansowych nieruchomości i osiedla,
 - 15) opiniowanie nowo opracowanych przez Radę Nadzorczą regulaminów,
 - 16) koordynowanie i organizowanie współpracy między nieruchomościami oraz inicjowanie przedsięwzięć wspólnych dla nieruchomości w osiedlu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla może przeglądać wszelkie sprawozdania i dokumenty znajdujące się w Administracji Osiedla i Domu Kultury oraz żądać stosownych wyjaśnień.

§ 103c - (skreślony)

§ 103d

Za udział w posiedzeniu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i jej komisjach przyznawane będzie wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:

- 1) przewodniczący Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.2020.2207 t.j. z dnia 2020.12.10)
- 2) członkom prezydium Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla – 5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
- 3) członkom Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla - 5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 103e

1. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza oraz przewodniczących stałych komisji Rady
2. Rada wybiera ze swego grona komisje: rewizyjną, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kulturalno – oświatową lub inne według potrzeb dla wykonania zadań określonych w § 103 b Statutu
3. Komisje składają się z minimum 3 członków. Członkowie komisji na swym pierwszym posiedzeniu wybierają zastępcę przewodniczącego.
4. Komisje nie mogą podejmować uchwał.
Rozpatrują i opiniują przekazane przez prezydium rady sprawy będące przedmiotem obrad posiedzeń rady .
5. Wnioski, opinie i postulaty przewodniczący komisji przedstawiają na plenarnym posiedzeniu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla, która po rozpatrzeniu podejmuje odpowiednie uchwały.
6. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla nie może podjąć uchwały w sprawie wydatkowania środków finansowych danej nieruchomości sprzecznej ze stanowiskiem przedstawiciela nieruchomości, z której środki te mają być wydatkowane.
7. Przedstawiciel nieruchomości nie może sprzeciwić się wydatkowaniu środków finansowych z funduszu remontowego reprezentowanej przez niego nieruchomości, jeżeli wydatkowanie to dotyczy realizacji decyzji uprawnionej instytucji publicznej.

G. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 104

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. oraz określa termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszonego członka Rady. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 105

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 106

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 107

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.
Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.

§ 108

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4/ fundusz wkładów budowlanych,
 - 5/ fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 6/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ,
 - 7/ fundusz remontowy nieruchomości,
 - 8/ fundusz kulturalno-oświatowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe uchwałami Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia tworzy fundusze przewidziane odrębnymi przepisami.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 109

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Podział kwoty nadwyżki bilansowej dokonuje się na nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) działalność kulturalno-oświatową,
 - 4) fundusz zasobowy,
 - 5) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) fundusz mienia.
4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego
 - 2) funduszu udziałowego
 - 3) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

§ 109a

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 3 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 61 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 110

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 111

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia z chwilą zarejestrowania Statutu dokona zmian w regulaminach wewnętrznych stosownie do jego postanowień.

§ 112 – (skreślony)

§ 113

Zmiany niniejszego Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 21.06.2023 r.

Kolejne zmiany do Statutu zostały uchwalone w dniach 31.05.2024 r. – 28.06.2024 r.